



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/23-4232/4
Podgorica, 26.07.2023. godine

„KIPS GRADNJA“ DOO

PODGORICA

Ankarski bulevar, br.20, ulaz C, sprat I

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka
S pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 09-332/23-4232/1 od 19.05.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Kips gradnja“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-Tim Studio“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.05.2023. godine u 12:17:42 + 02'00', za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja, na lokaciji UP84, UP85 i UP86 koje čine kat.parcele br.3624/8, 3624/7, 3624/19, 3624/4, 3624/17 i 3624/3, sve KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Titex” (“Službeni list CG-opštinski propisi” br.32/18), Glavni Grad Podgorica.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu

usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Uvidom u opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u planski dokument, tabelarni prikaz urbanističkih parametara str.172, konstatuje se da je **za predmetne urbanističke parcele UP84, UP85 i UP86 planirano ukupno 9 stambenih jedinica**. Iz tehničkog opisa i grafičkih priloga idejnog rješenja zaključuje se da je u objektu projektovano 30 stambenih jedinica, što nije u skladu sa zadatim smjernicama iz planskog dokumenta.

Nadalje, smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan "Titex" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.32/18), na predmetnoj lokaciji planirana je namjena stanovanje srednje gustine. Planskim dokumentom za površinu za stanovanje srednjih gustina, gustina iznosi od 120 do 250 stanovanika/ha bruto gustine stanovanja. U daljem tekstu plana u dijelu prostornih i urbanističkih pokazatelja (str. 178) prikazan je proračun gustine stanovanja za svaku pojedinačnu zonu u planu. Konkretno, **za zonu A u kojoj se nalazi predmetna lokacija, gustina stanovanja iznosi 112 stanovnika/ha bruto površine**.

Uzimajući veći/pogodniji parameter iz prethodno citiranih smjernica za stanovanje srednje gustine (250 st/ha), za predmetnu lokaciju koja iznosi 1 525 m² dobija se 38 stanovnika. Imajući u vidu da je u objektu projektovano 30 stambenih jedinica, i to 24 jednosobna i 6 dvosobnih stanova, idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji predviđa se objekat za cca 66 stanovnika

Iz priloženog činjeničnog stanja zaključuje se da je **gustina stanovanja i broj stambenih jedinica prekoračen u odnosu na zadate smjernice**, te je potrebno iste uskladiti sa namjenom za predmetnu lokaciju u okviru planskog dokumenta.

U tekstualnom dijelu planskog dokumenta, *Uslovi za objekte na površinama za stanovanje srednjih gustina str. 122*, navodi se da se u **prizemlju objekata planira poslovanje i komercijalni sadržaji**. Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da su u prizemlju objekta projektovane stambene jedinice što nije u skladu sa zadatim smjernicama.

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja konstatuje se da objekat u nekim svojim djelovima **prelazi zadatu građevinsku liniju**. Udaljenje objekta od granice susjedne parcele prema smjernicama iz plana iznosi minimum 2 m.

Sagledavajući predmetno idejno rješenje konstatuje se da je objekat **predimenzionisan** u odnosu na okruženje. Nadalje, objekat je pozicioniran tako da zauzima dvije urbanističke parcele UP 85 i UP 86, dok je na parceli UP 84 planiran parking prostor. Iako je planom dozvoljeno udruživanje urbanističkih parcela, **ovim pozicioniranjem objekta i parking prostora** takoreći mijenja se namjena predmetne UP 84 iz stanovanja srednje gustinu u površine za saobraćaj, iz razloga što je njena cijela površina namijenjena isključivo parkiranju.

S tim u vezi, neophodno je napraviti najmanje jednu pauzu u odnosu na projektovan objekat, odnosno podijeliti objekat tako da se formira skladnija slika sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja

fizičke sredine, ili objekat pozicionirati na drugačiji načini. U dijelu između objekata planirati parking prostore i zelene uređene površine.

Uvidom u predmetno idejno rješenje uz pristupnu saobraćajnicu planirano je paralelno parkiranje za 9 parking mjesta. Iz bezbjednosnih razloga nije dozvoljeno postavljanje parking mjesta i parkiranje direktno sa ulice, **već je potrebno predvidjeti jedan prilaz sa ulice ka svim parking mjestima** za bezuslovno parkiranje unutar predmetne parcele.

Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je **objekat postavljen na koti +1.00 m u odnosu na kotu uređenog terena**. Prizemnoj etaži objekat se pristupa putem stepeništa u okviru ulaznog prostora u objekat, te je potrebno obezbediti pristup objektu za lica smanjene pokretljivosti, u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG”, br.48/13 i 44/15).

Nadalje, članom 23 Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", br. 048/13, 044/15) propisano je da se pri projektovanju i građenju **na svakih deset stanova mora obezbijediti i jedan jednostavno prilagodljiv stan**.

Stepenište u objektu nije moguće planirati kao **ratifikovano** već je neophodno projektovati međupodest, sve u skladu sa pravilima struke. Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da u objektu **nije projektovan lift** te ga je potrebno predvidjeti u svim lamelama objekta.

Shodno smjernicama iz planskog dokumenta za površine namjene stanovanje srednje gustine neophodno je obezbijediti **min. 20% površine urbanističke parcela pod zelenilom. U procenat zelenila na parceli nije moguće računati raster-ploče kako je to navedeno idejnim rješenjem, već isključivo slobodne površine parcele**.

Nadalje, radi funkcionalnog uređenje prostora oko stambenih objekata višeporodničkog stanovanja, predlaže se uređenje u vidu blokova. Smjernicama se navodi da je u sklopu oblikovanja zelenih površina potrebno planirati različite sadržaje od mjesta za miran odmor odraslih do dječijih igrališta. Predvidjeti linearno ozelenjavanje duž saobraćajnica i parking prostora unutar bloka i formiranje uličnog zelenila. Drvorednu sadnju, takođe, planirati između regulacione i građevinske linije.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.